



奥山光谷世纪城
CENTURY CITY

——得大势者得天下

奥山光谷世纪城

HAVE TO TREND TO THE WORLD





势

不可挡之大环境
ENVIRONMENT

THE MARKET TREND

市场大势

产业和人口导入 房地产迅猛发展

武汉作为中国工业的发源地之一，100多年来建立了完整的工业体系，工业产业结构在内陆城市中首屈一指。

曾经以钢铁产业为代表，国企重工业为自主的武汉产业结构在近年来华丽转身，利用武汉的科教优势和人才优势，一批高新技术产业和企业成长起来，产业结构日趋完善。

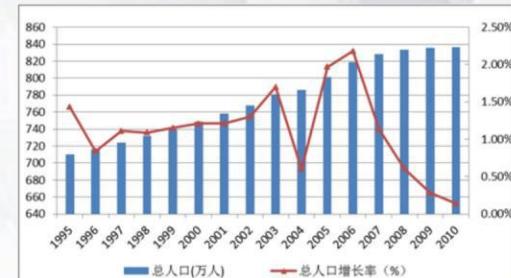
产业基础过硬，经济实力增强。
2014年武汉GDP过万亿，居华中首位。

2014年我市11大工业行业生产情况

单位：亿元

行 业	工业总产值	增幅
一 汽车及零部件行业	2346.15	12.0
二 电子信息行业	1713.03	20.0
三 装备制造行业	1676.49	11.0
四 食品烟草行业	1351.32	12.0
五 能源及环保行业	1004.99	2.6
六 钢铁及深加工行业	920.32	-3.4
七 石油化工行业	895.45	35.0
八 日用轻工行业	653.49	11.4
九 建材行业	465.45	16.2
十 生物医药行业	250.71	16.9
十一 纺织服装行业	209.72	13.1

人口导入型城市：2020年，武汉成为超级大城划功能区，常住人口将冲刺1300万。
(2010年，武汉总人口不到840万)



备注：东湖高新区（也就是我们所说的大光谷区域）面积518.06平方公里，常住人口约200万，拥有华中科技大学、中南政法大学等58所高等院校，100万名在校大学生。

政策大势

住宅调控分化 商业地产掘金

1、营改增将利于商业地产更好的消化：

从2016年5月1日起，全面实施营改增，试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，意味着我国营改增进入了收官阶段。

营改增政策，属于近期我国刺激房地产发展和降低房地产库存的举措之一。营改增后，将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，这样将有利于企业在经营过程中通过购进不动产来降低税负。公寓、联合办公等从以前5.65%的营业税，调整到2.97%的增值税率。会有更多的投资者（企业或企业主）投资不动产，商业地产的库存物业尤其是办公与公寓型产品也将会有更好的消化。

2、武汉住宅重启限购：

2016年10月，武汉住宅市场正式开始限购，继一线城市之后，16个二线城市同步启动限购政策，房价、成交量及土地出让量相继降温。



URBAN TREND

城市大势

武汉占位新一线城市第三位

三年前，《第一财经周刊》首次提出“新一线”城市的概念。当年，他们走访了285家大公司，用访谈和问卷的方式考察了它们与不同城市的连接程度，为中国城市分级。他们针对338个中国地级以上城市，收集了160个品牌的门店分布和14家互联网公司的用户数据，按照商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性5个维度，重新评估了中国城市的商业魅力。其中，前两个指标更多关心的是公司与城市；另外三个指标则聚焦在人上。

结果显示，北京、上海、广州、深圳的一线城市地位依然不可动摇。15个新一线城市依次是：成都、杭州、武汉、天津、南京、重庆、西安、长沙、青岛、沈阳、大连、厦门、苏州、宁波、无锡。成都、杭州、武汉正在迅速接近“第一集团”。武汉名列新一线城市第三位，仅次于成都、杭州。



新一线城市排行榜



(数据来源：第一财经网)

REGIONAL TREND

区域大势

中国的光谷 世界的光谷

东湖高新是继北京中关村后的第二个国家自主创新示范区，依其在光电子信息产业领域的领先地位，被誉为“中国光谷”，已成为我国高科技产业和参与国际竞争的主力军。并且肩负“中国创造”的国家战略重任，真正成长为享誉全球的“世界光谷”。光谷的GDP占武汉总GDP的70%，光谷的光纤光缆生产规模已经全球第一。

2015年企业总收入突破万亿元。在115个国家级高新区中综合排名第3位，科技创新能力排名第2位。



最新消息：2016年5月24日，光谷中心城400米超高层建筑所在地块已由绿地成功竞得，建成后将引入世界500强企业总部或区域总部以及五星级酒店。

势

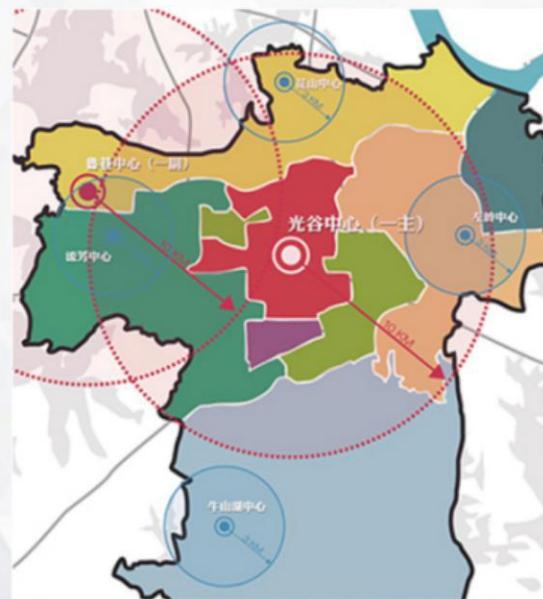
新月异之大中心
CENTER

OPTICAL CENTER CITY

光谷中心城

东南新城的中心

光谷中心城位于东湖高新区中部，北起九峰一路，南至高新五路，西起光谷一路，东至光谷七路，规划总面积36.15平方公里。按照“1+6”空间发展战略实施规划，作为武黄城市带的重要节点，光谷中心城将成为这六大新城东南新城的中心。



由顶尖级SOM团队打造
站在世界之巅发声

大光谷目前由光谷现代服务业园、光谷光电子信息产业园、光谷未来科技城、光谷智能制造产业园、光谷生物城、光谷东湖综合保税区、光谷中心城、光谷中华科技产业园等八大园区组成。

光谷中心城由美国SOM公司规划设计，是中国光谷的中心城，是集金融办公、总部经济、文化创意等为一体的现代服务业集聚之城；是集政务服务、科技会展、国际交流等为一体的光谷行政展示之城；是集购物娱乐、体育休闲、医疗教育、高档居住为一体的宜居活力之城，将成为今后全省乃至中部区域科技创新企业（总部）的聚集区。

光谷现代服务业园	光谷光电子信息产业园
光谷未来科技城	光谷智能制造产业园
光谷生物城	武汉东湖综合保税区
光谷中心城	光谷中华科技产业园

OPTICAL VALLEY

中国光谷 TBD

高科技商务中心
科技金融创新中心

光谷中心城是一个具备时尚性、商务性、活力性、舒适性、生态性的，具有高品质生活和工作环境的现代之城。

光谷中心城是中国光谷的高科技商务中心，旨在打造服务中部，辐射全国，面向世界的国际化商务城区；构建促进中部战略性新兴产业深化的总部控制中心和后台服务中心；搭建促进武汉市金融创新、现代服务业与高新技术产业共融的示范平台。



CITY OF CHARM

魅力之城

现代服务业集聚之城
光谷行政展示之城
宜居活力之城



CITY OF UNDERSTANDING

通达之城

三横一纵4条地铁
5条有轨电车
立体交通

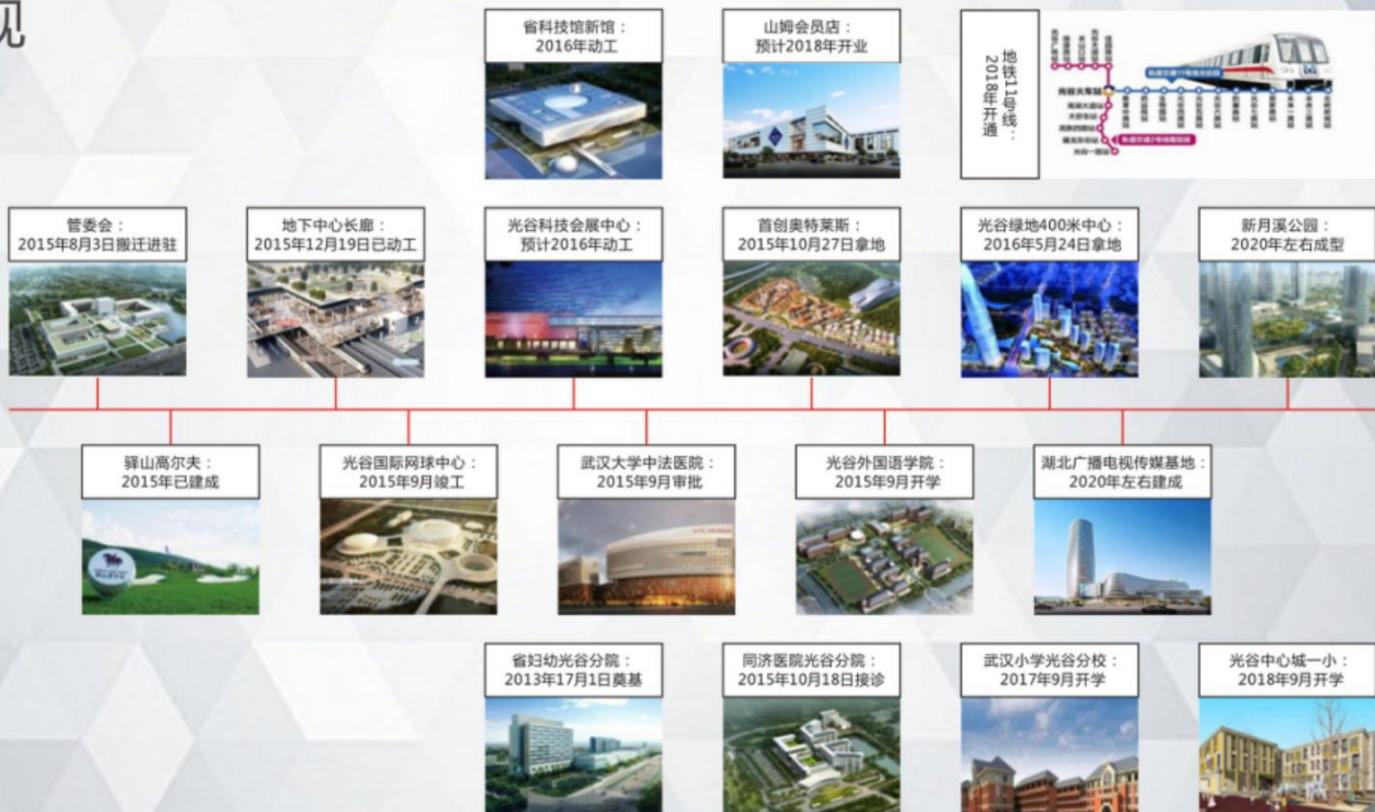


随着三环线、长江隧道、大东湖隧道、八一路延长线、雄楚大道的快速化改造等项目的完成，“三横一纵四条地铁线”“五条有轨电车”、BRT快速公交东延线等建设，通过“光谷广场综合体”，“光谷火车站”两大综合交通枢纽既可实现3条地铁线的无缝换乘，也可实现与有轨电车T1、T2示范线换乘；通过光谷火车站，既可实现武九客专、武汉“1+8”城市圈城际铁路线、2条地铁线的无缝换乘，可实现与有轨电车线、BRT快速公交以及常规公交的有效换乘。光谷中心城区将与机场、火车站、港口、中心城区实现快速无缝衔接，并通过高铁、城际铁路、城市轨道交通多元复合化的交通系统方便联系周边城市。

CITY OF UNDERSTANDING

腾飞之城

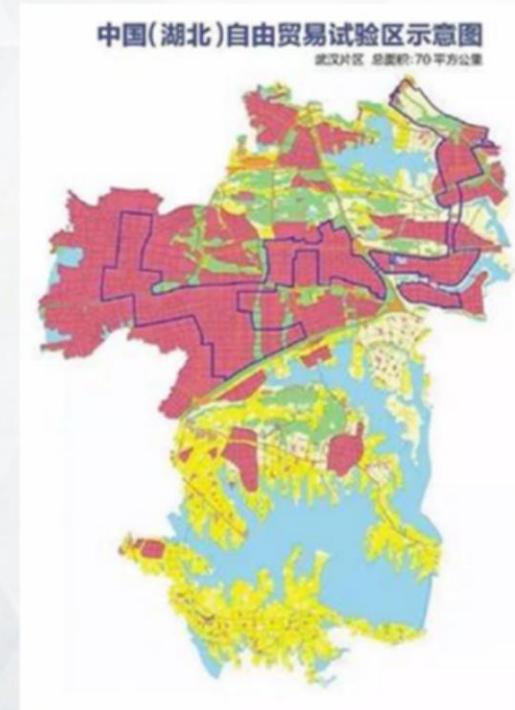
政策支持加速
千亿价值兑现



CITY OF AUTONOMOUS

自主之城

自贸区挂牌
光谷进入自贸区时代



中部地区对外开放新高地，
加快建设具有全球影响力的创新创业中心，
全球资源与人才融通聚集的“天下谷”

片区面积70平方公里，是中国（湖北）自由贸易试验区最大、最成熟的片区，全部位于东湖高新区内，涵盖东湖综保区、光谷生物城、未来科技城、光谷中心城、光电子信息产业园、光谷现代服务业园、光谷智能制造产业园等七个专业产业园区。



势

在人为之大项目
LARGE PROJECT



BUSINESS COMBINATION

商业综合体

总建面15万方
由1栋写字楼
1栋豪宅公寓
2栋公寓和商业街区组成



生态综合体

花园购物
生态办公
菁英阶层时尚聚集地

设计理念

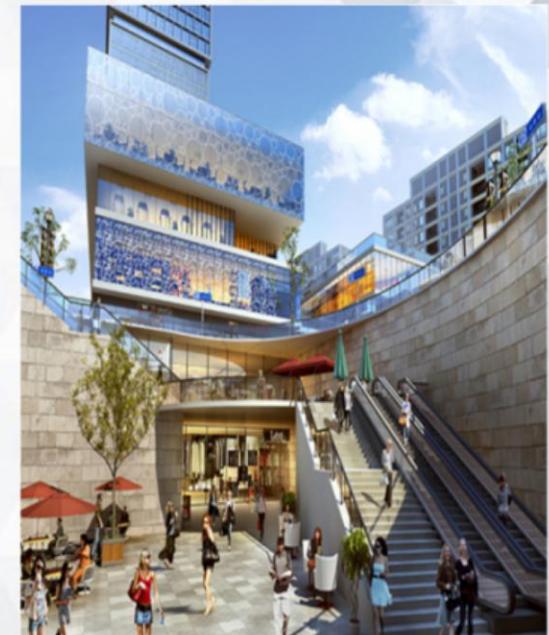
1. 整体商业规划充分融入购物花园的设计理念。强调立体花园与商业的紧密结合，采用层层退台的设计手法，打造花园购物及良好的办公环境。
2. 在各地块的中央位置利用商业顶板打造大尺度屋顶花园的休闲娱乐空间。打造舒适怡人，移步异景的景观环境，避免封闭、呆板单一的内向商业布局。
3. 通过开放空间创造与城市交流的空间界面，且提供良好舒适的休闲娱乐空间环境，提升城市良好形象。



SUBWAY SYNTHESES

地铁综合体

地铁物业
光谷中心城商务办公
及消费首站



TRAFFIC AXIS

交通中轴线

高新大道与松涛路
交汇十字黄金轴
光谷新中心核心
驿山高尔夫对面



十七大配套环绕



5大市政配套 4大产业园区
3大教育配套 3大医疗中心 2大商业引擎

MULTIPLE PRODUCT LINE

多元产品线

设计体验式参与感强
产品种类丰富
填补区域商业空白

1#				
产品	主力面积段	建筑面积	套数	备注
1-2F (商业)	30-200m ²	5053.54	68	
3F (花园办公)	50-100m ²	403.7	4	
3-26F (办公)	119-227m ²	40558.82	240	5梯10户，24层
总计		46016.06	312	

4#				
产品	主力面积段	建筑面积	套数	备注
1-2F (商业)	30-200m ²	6839.68	112	
3F (花园办公)	70m ² 以上	935.64	8	
2-20F(豪宅公寓)	77-221m ²	23582.31	185	5梯10户，18层
总计		31357.63	305	

6#				
产品	主力面积段	建筑面积	套数	备注
1-3F (商业)	30-110m ²	8348.29	133	
4-5F (花园办公)	70m ² 以上	2695.4	25	
4-8F (公寓)	45-75m ²	4084.63	80	2梯16户，5层
总计		15514.74	238	

7#				
产品	主力面积段	建筑面积	套数	备注
1-2F (商业)	30-110m ²	3914.19	61	
3F (花园办公)	30-70m ²	1174.53	15	
4-8 (公寓)	40-65m ²	3914.19	80	2梯14户，5层
总计		9039.38	156	



BUSINESS LOCATION

商业定位

将国际元素与本体融合
打造时尚艺术气息
的购物公园

BUSINESS LINES AND FORMS

商业动线及业态

开放式商业空间，商务街区融合
平台连廊互通，统一招商运营
主力引进休闲餐饮、金融商务业态



APARTMENTS PRODUCTS

天幕豪私

建面约77-221m²钻石级成品公寓
全品牌家私 可分割易租赁

A户型
约221m²

B户型
约120m²

C户型
约115m²

D户型
约77m²

D户型
约77m²

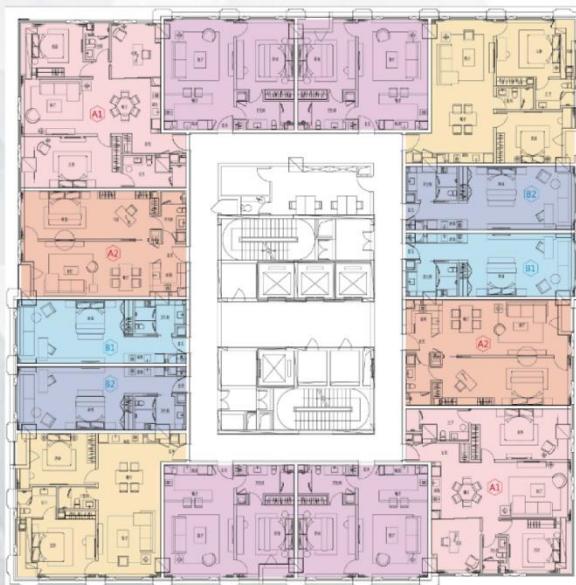
C户型
约115m²

B户型
约120m²

A户型
约221m²

D户型
约77m²

D户型
约77m²



APARTMENTS HARDWARE FACILITIES

钻石级公寓硬件设施

4梯10户

3.8米层高 全景落地窗

星级酒店式入户大堂



4#钻石级成品公寓，屹立中心之巅，与光谷科技会展中心隔街相对，集资源大成，高瞻远瞩；公寓1-3层为商业及服务配套；4梯10户，3.8米奢阔层高，更好的居家舒适度。大堂以当代生活美学为核心，涵盖家具、花艺、咖啡、简餐、茶道沙龙、展览、美学生活的集合空间“美学生活博物馆”。

钻石级成品公寓

A户型展示

A

建筑面积=约221m²=A1+A2
A1三室两厅两卫 / A2两室两厅一卫

3.8m奢阔层高，尽享墅级体验

全景玻璃幕墙，全明采光，瞰园揽景好风光

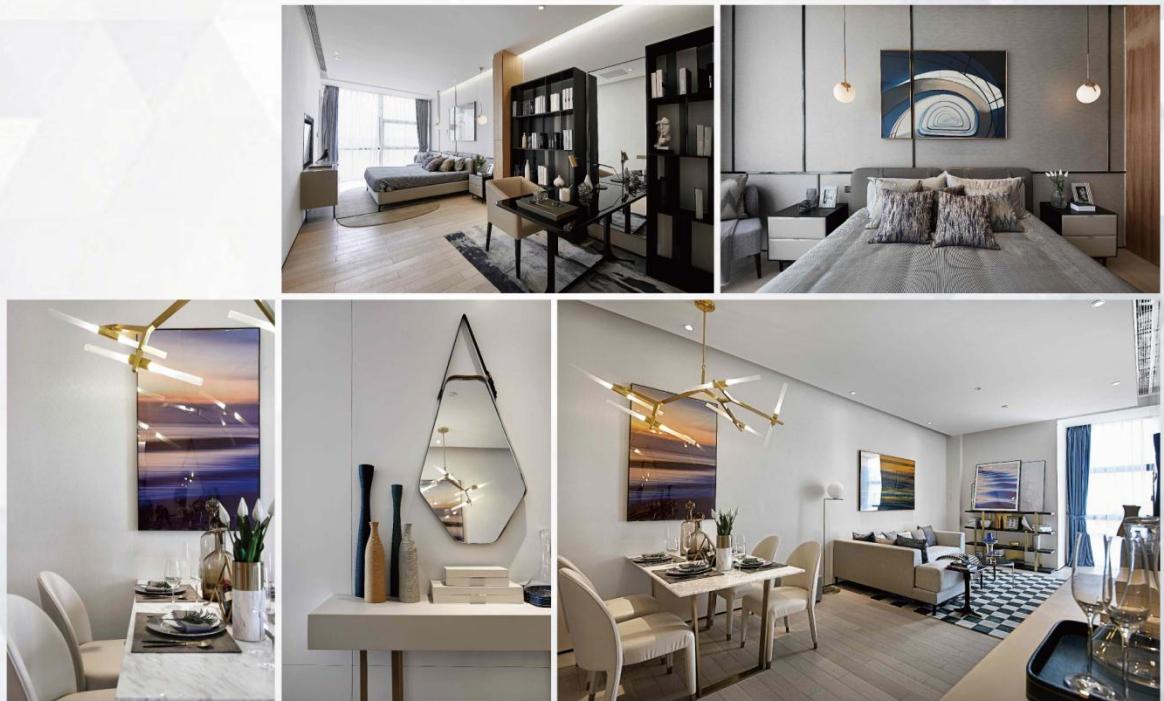
方正布局，17.4m超大面宽，可自由分割，一居两用

五星级酒店设计标准，定制级全屋成品，奢享层峰人居



钻石级成品公寓 样板间展示

A户型



钻石级成品公寓

B户型展示

B

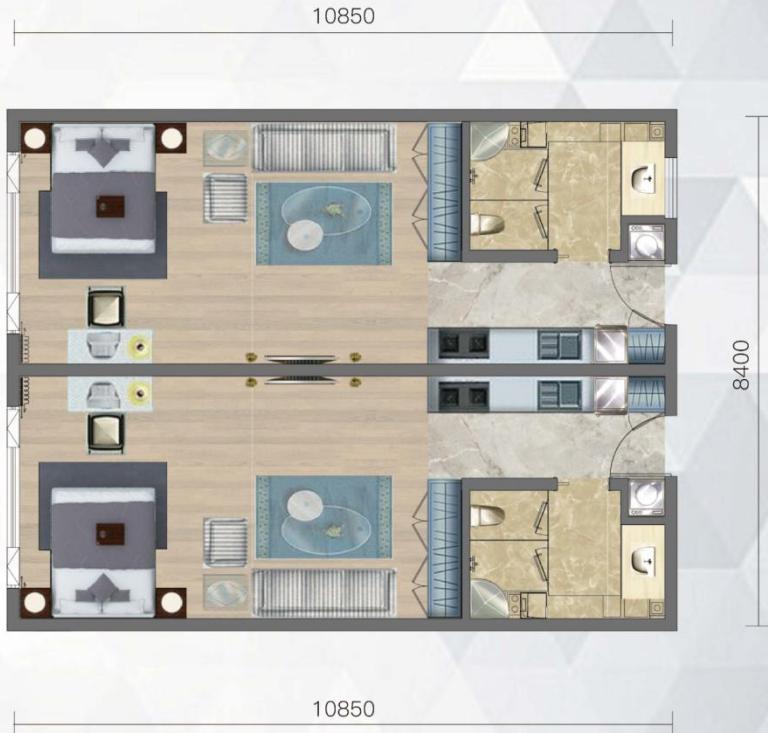
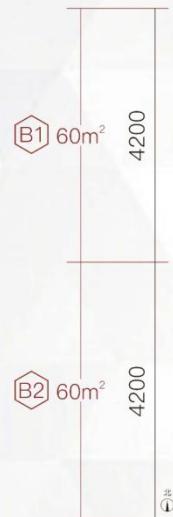
建筑面积=约120m²=B1+B2
B1一室一卫 / B2一室一卫

3.8m奢阔层高，尽享极致视野

户型方正，空间可自由分割，任意组合

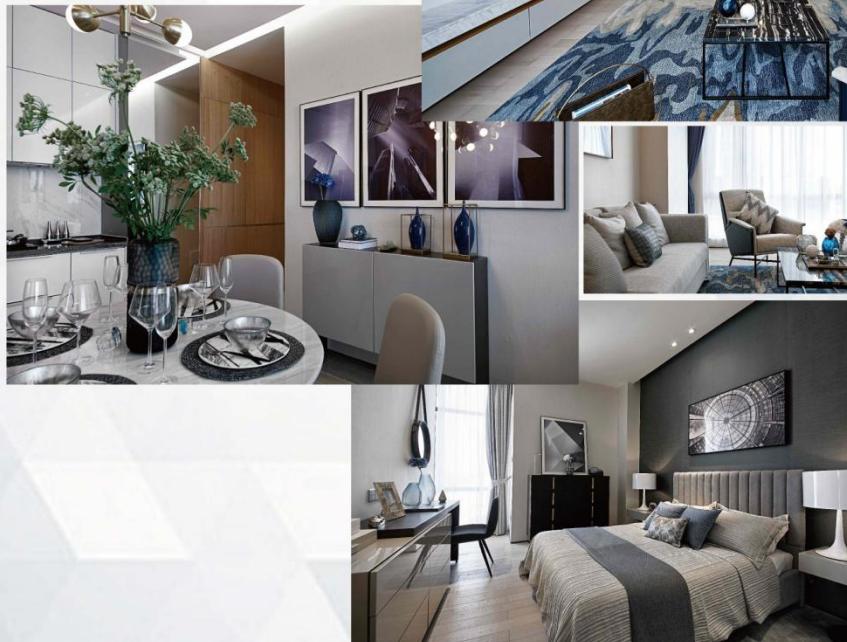
8.4m大面宽，空间零浪费，精致格局一应俱全

全屋成品设计，酒店式物业服务，自住出租皆宜



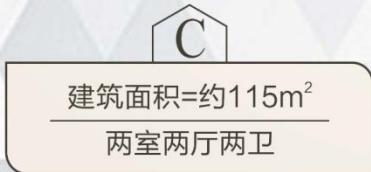
钻石级成品公寓 样板间展示

B户型

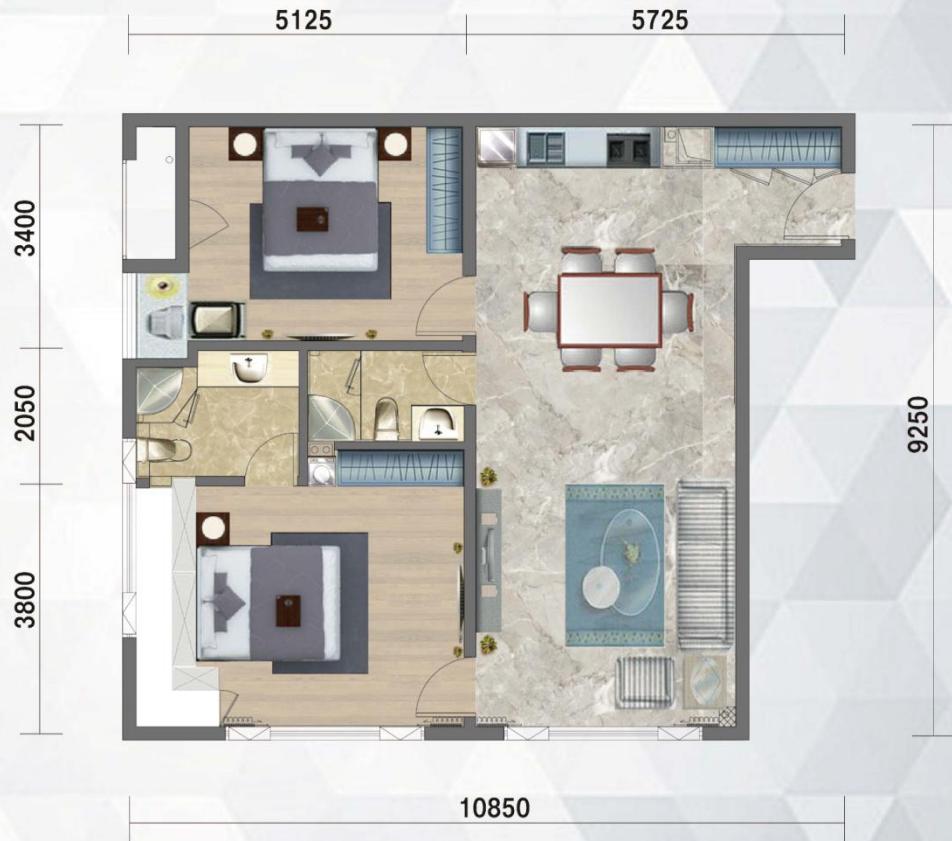


钻石级成品公寓

C户型展示



户型方正，全功能舒适布局，将更多空间还给生活
9.25m宽阔双厅，引清风阳光入室，坐卧间自成天地
逾24m²主卧套房设计，奢享私密阔绰起居
全景玻璃幕墙，定制级全屋成品，尽显五星尊崇礼遇



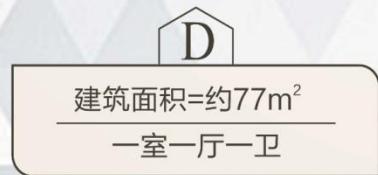
钻石级成品公寓 样板间展示

C户型



钻石级成品公寓

D户型展示



格局方正，布局合理，采光通风优越

动静分离设计，休闲起居两不干扰

8.4m大面宽，厅、卧方正实用，可改造成两居室

五星级酒店设计标准，定制级全屋成品，拎包即可入住

2350
4900



公寓投资保障

“三高”人才不断涌入，高端公寓需求井喷

近年来，东湖高新区外商投资企业，以年均95.45%的速度增长；对应外企高管人数也在逐年激增，高端公寓需求将出现井喷

东湖高新区世界500强外资企业名录					
荷兰菲利浦	光纤	摩托罗拉	车载GPS系统、通讯试验网	梅曼科技有限公司	
瑞典爱立信	电信宽带传输设备	德国西门子公司	电信服务	法国赛诺菲巴斯德公司	革新的技术、高质量的生物产品
日本富士施乐	通讯及打印机	日本富士通	磁光盘MO研发	美国辉瑞	肿瘤、神经科、疼痛、心血管疾病、疫苗、抗感染等10多个领域的临床药物研发
日本NEC	通信、手机	法国阿尔卡特	光纤光缆	德国拜耳作物	育种研发
日本三井	钢材加工、生物医药	韩国SK TELECH株式会社	CDMA手机	德国费森尤斯卡比公司	抗肿瘤药物
美国西屋电气	工程技术	日本软银集团	软件	赛默飞世尔	
日本腾仓公司	光纤光缆	法国道达尔菲那公司	标准动力	霍尼韦尔	
德国蒂森克虏伯集团	激光拼焊板	美国康宁公司	电信器件	杜邦先锋	
德国汉高公司	高表面技术处理	瑞士先正达天然产物创新中心	植保公司	德国电信股份公司	德国电信光谷开发中心入驻武汉未来科技城
惠普	服务器	法国圣戈班	高端汽车玻璃生产		

APARTMENTS INVEST RETURN

公寓投资回报

租金水平高于住宅
涨速快，涨幅高



本季，武汉零售物业市场未录得新项目开业的案例。需求方面，服饰、餐饮类品牌依然是市场最活跃的两个业态，对市场需求的贡献率超过六成。另一方面，新兴零售业态也表现亮眼。

市场需求活跃，全市平均空置率下降0.2个百分点至2.4%。租金方面则表现分化，位于核心商圈以及新兴商圈的部分项目基于经营压力小幅降低租金水平。至季末，全市购物中心首层平均租金环比微降0.2%，报331.1元每月每平方米。

未来6个月，预计将有50万新增供应入市，从新增供应区域分布来看，逾八成的新增供应落位于新兴商圈，这将推动多个区域商业提质升级。



CBRE华中区研究部负责人钱琦琦表示：“伴随着奢侈品牌的需求在国内二线城市日渐饱和，运营商的经营策略正逐步向专有化和精细化的方向发展。增加餐饮和体验业态依然将会是武汉零售物业市场调整的方向；品牌首店、高端餐饮等将可能成为武汉零售市场未来的需求亮点。”

奥山光谷世纪城天幕豪私收益测算
以投资一套总价为120万的公寓为例：

租金回报
年回报率可达6%-8%

奥山光谷世纪城	总价(万)	首付(万)	月供(元/月)	租金	投资回报率
投资情况	120	60	3927	4500	6%
回报率对比					年回报率
银行存款(1-3年期)					2%-3%
银行理财基金					3%-5%
普通住宅					3.6%-4.4%
奥山光谷世纪城天幕豪私					6%+固定资产增值

**公寓的租金收益
远高于住宅**

涨速快：光谷片的公寓平均租金230元/天，全武汉涨速排名第一

涨幅高：对比坐标城住宅两房月租约3500元，同区域酒店式公寓租金已达6000-8000元/月

升值快：自贸区落户，会展经济带动，光谷中心城房价较2016年已涨30%。

DEVELOPMENT OF THE BRAND

开发品牌

中国房企百强
湖北省房企10强
奥山又一城

奥山集团
创立于1997年
中国房地产
百强企业
湖北省房地产
企业10强

这一次进军光谷中心城，

无疑是一次提升奥山品牌知名度与美誉度的契机。

因为光谷这个平台，

是一个站在全武汉乃至全世界视野的平台。

文化教育



金融投资

休闲旅游

影视传播



商业管理

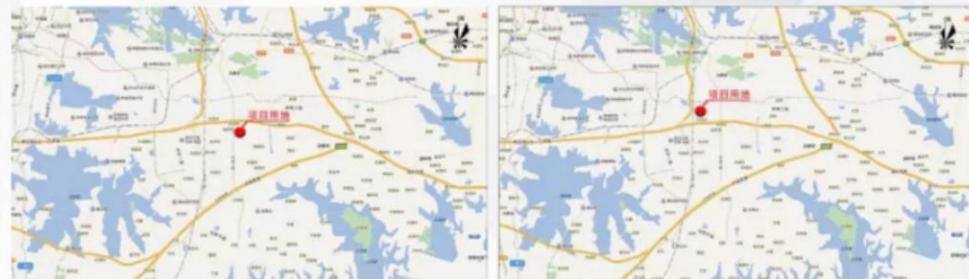


物业管理

开发品牌

奥山集团光谷连下两城
快速扩张体育文化产业布局

2017年4月18日，奥山集团以**12.1063亿元**成功摘牌位于东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东，土地面积约**96496.64平方米**的P（2017）038号娱乐、商服用地，以及位于东湖新技术开发区光谷三路以东、大吕路以西、流芳园横路以北、佛祖岭东街以南，土地面积约**136420.6平方米**的P（2017）037号住宅地块。



历经20年沉淀，奥山目前已形成商业综合体开发运营、旅游地产和住宅地产三大地产核心产品线。随着产业升级和供给痛点转移，奥山从社会价值、城市责任等多角度均衡自身定位，由传统房地产企业转型为致力于可持续发展的城市配套运营商和多元化产业集团，经过多年跟踪研究、广泛考察、精心论证，推出冰雪体育文化综合体这一战略性产业布局。



THE END